

대법원 2016. 1. 14 선고 2013다211155 판결 [보증채무금]

재판경과

대법원 2016. 1. 14 선고 2013다211155 판결

서울중앙지방법원 2013. 7. 31 선고 2012나23978 판결

전문

원고, 상고인주식회사 국민은행

피고, 피상고인한국주택금융공사

판결 선고 2016. 1. 14.

원심판결 서울중앙지방법원 2013. 7. 31. 선고 2012나23978 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

N

이유

1. 상고이유 제3점에 대하여

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유로 이 사건 사업부지에 신축된 소외 회사 소유의 임대아파트 192세대(이하 '이 사건 건물'이라 한다)가 그 소유권보존등기가 이루어진 2003. 10. 28. 이전에 이미 준공되었다고 판단한 것은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 이 사건 각 신용보증서 특약상 '준공'의 해석에 관한 법리오해나 채증법칙위반 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제1점 및 제2점에 대하여

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) 한국주택은행(2001. 11.경 원고로 합병되었다. 이하 '원고'라 한다)은 유한회사 대승(2001. 1. 17. 유한회사 계림종합건설로, 2002. 5. 13. 유한회사 신우종합건설로 상호가 변경되었다. 이하 '소외 회사'라 한다)에게 임대주택건설자금으로 1999. 12. 30. 13억 7,000만 원을, 2001. 5. 11. 2억 원을, 2001. 9. 29. 4억 8,800만 원을 각 대출하였다. 주택금융신용보증기금의 관리자인 신용보증기금(2004. 3. 1.부터는 주택금융신용보증기금 관리자의 지위가 피고에게 포괄적으로 승계되었다)은 원고에게 소외 회사의 원고에 대한 대출금채무(위의 각 대출금채무 외에 소외 회사가 인수한 10억 원의 대출금채무가 더 있었는데 그 중 이 사건 사업부지의 담보가치로 산정된 2억 9,300만 원은 보증금액에서 제외되었다)를 보증하기 위하여 2000. 1. 1. 보증원금 20억 7,700만 원, 보증기한 2027. 9. 18.인 주택금융신용보증서를, 2001. 5. 11. 보증원금 2억 원, 보증기한 2027. 9. 18.인 주택금융신용보증서를, 2001. 9. 29. 보증원금 4억 8,800만 원, 보증기한 2027. 9. 18.인 주택금융신용보증서를 각 교부하였다(이하 이들 3장의 신용보증서를 '이 사건 각 신용보증서'라 한다).

(2) 이 사건 각 신용보증서에는 특약사항으로 '원고는 건물 준공 즉시 1순위 포괄(한정) 근저당권을 취득하여야 하고 건물에 관한 근저당권 취득과 동시에 목적물의 담보평가액(채권자가 평가한 담보가액으로 하되 선순위채권은 주택임대차보호법 제8조에 의한 우선변제권이 있는 보증금 중 일정액만을 산정하여야 한다)에 해당하는 보증책임이 소멸된다'고 기재되어 있다. 이 사건 각 신용보증서에 첨부된 주택금융신용보증약관 제19조 제1호에는 '이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때는 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 책임을 지지 아니한다'고 기재되어 있고, 제20조에는

'주택보증기금의 면책범위는 주택보증기금이 정하여 채권자에게 통지한 면책기준에 의한다'고 기재되어 있다. 신용보증기금이 원고에게 통지한 '사업자보증 면책기준(1999. 1. 1. ~ 2002. 5. 31.)'에는 '채권자의 담보평가액이 없고 감정가격이 없는 때는 당해시설에 대한 소요자금총액을 담보평가액으로 본다'고 규정되어 있고, 원고가 면책기준에 별도로 정한 사유 이외의 경우로 특약을 위반한 때는 '특약위반으로 피고가 손해를 입은 금액 및 동 종속채무'가 면책되는 것으로 규정되어 있다.

(3) 소외 회사는 2001년 10월경 이후로는 원고에게 대출금의 약정이자를 지급하지 못하다가 2002. 5. 13. 금융기관으로부터 당좌거래정지처분을 받았는데, 당시 소외 회사 소유의 이 사건 건물은 거의 완공 단계에 이르렀음에도 원고는 소외 회사에 대한 대출금채권에 대한 담보로 이 사건 건물에 관하여 1순위 근저당권을 확보하려는 조치를 취하지 아니하였다. 그러던 중 유한회사 정선펜인트(이하 '정선펜인트'라 한다)가 소외 회사를 상대로 하여 받은 가압류결정에 기하여 2003. 10. 28. 이 사건 건물에 관하여 소외 회사 명의의 소유권보존등기 및 정선펜인트의 청구금액 60,887,500원인 가압류등기가 마쳐졌다.

(4) 원고는 2003. 11. 28.에야 소외 회사를 상대로 이 사건 건물에 관한 추가근저당권설정등기청구권을 피보전권리로 한 처분금지가처분결정을 받아 2003. 12. 1. 그 가처분등기를 마쳤고, 이에 더 잡아 2004. 4. 2. 소외 회사를 상대로 추가근저당권설정등기의 소를 제기하여 소외 회사와 조정이 성립하자 2004. 9. 1. 그 조정조서에 기하여 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 39억 7,540만 원으로 된 1순위 근저당권설정등기를 마쳤다.

(5) 원고는 2006. 7. 6. 이 사건 사업부지 및 이 사건 건물에 대한 임의경매개시결정을 받았고 그 경매절차에서 2009. 12. 30.경 배당금으로 1,967,288,681원을 수령한 다음 그 대부분을 대출금 원금에 충당하였다.

나. 신용보증기금이 발급한 이 사건 각 신용보증서의 특약사항 및 주택금융신용보증약관 등의 취지는 소외 회사가 신용보증기금의 신용보증 아래 원고로부터 대출받은 임대주택건설자금으로 신축한 이 사건 건물에 관하여 원고가 1순위 근저당권을 취득한 경우 그 근저당권의 담보가치 범위 내에서 신용보증기금의 보증책임을 면하게 하는 것에 그치지 아니하고, 후에 피고가 보증채무를 이행함에

따라 소외 회사에 대하여 구상권을 가지게 되더라도 원고를 대위하여 행사할 물적 담보가 없어 실효를 거둘 수 없는 결과가 초래되지 아니하도록 소외 회사가 이 사건 건물을 준공하면 즉시 그에 관하여 1순위 근저당권을 설정하는 등의 방법으로 선량한 관리자의 주의로써 물적 담보를 확보하게 하는 의무를 원고에게 부담시키고, 원고의 귀책사유로 인하여 담보를 제대로 취득하지 못하게 되면 피고는 그 취득하지 못한 담보가치로 인한 손해에 대하여 보증책임을 면하는 것으로 약정한 취지도 포함되어 있다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다8150 판결, 대법원 2014. 1. 23. 선고 2011다18055, 18062 판결 등 참조). 그리고 이 경우 그 담보가치는 이 사건 건물에 대한 담보평가액 그 자체가 아니고 이에 원고의 대출규정에 따른 담보비율을 적용한 금액이다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다46030 판결 등 참조).

다. 앞서 본 사실관계를 위에서 본 이 사건 특약 등의 취지에 비추어 본다.

앞서 본 것처럼 소외 회사는 2001년 10월 이후 대출금 약정이자를 지급하지 못하다가 2002. 5. 13. 당좌거래정지처분을 받을 정도로 재무상태가 악화되어 있었음이 드러났는데, 그 무렵 이 사건 건물은 거의 완공단계에 이르렀고, 2002. 7. 1. 민사집행법이 시행된 이후에는 채권자가 채무자 소유의 미등기건물에 대하여 근저당권설정등기청구권 보전을 위한 처분금지가처분결정을 받으면 법원의 처분제한의 등기촉탁에 의하여 소유권보존등기 및 가처분등기가 마쳐질 수 있게 되었다. 채권자인 원고로서는 이 사건 건물에 관한 근저당권설정등기청구권을 피보전권리로 하는 처분금지가처분을 신청함과 아울러 근저당권설정등기 청구소송을 제기하는 등의 방법으로 신속 임대아파트인 이 사건 건물에 관하여 1순위 근저당권자로서의 지위를 확보하기 위한 조치를 취할 수 있었음에도 2003. 10. 28.경까지 1년 3개월 남짓 동안 아무런 조치를 취하지 아니함으로써 다른 채권자인 정선펜인트의 가압류등기가 먼저 마쳐지게 하였다. 이러한 경위 등에 비추어 보면 원고가 이 사건 건물에 관한 1순위 근저당권을 취득하기 위하여 선량한 관리자의 주의의무를 다하였다고 할 수 없고, 위와 같이 가압류등기가 먼저 마쳐지게 한 데 원고에게 귀책사유가 있다고 할 것이다. 이는 이 사건 특약에 따른 담보취득의무를 위반한 것으로서 주택금융신용보증약관 제19조 제1호의 '이 보증서의 보증조건을 위반하였을 때'에 해당하므로 같은 약관 제20조에 따라 신용보증기금이 원고에게 통지한 면책기준상의 담보평가액 산정방식을 적용하여 신용보증기금을 승계한 피고의 면책범위를 정할 수

있다.

그리고 원고가 위와 같은 담보취득의무를 다하였더라면 이 사건 건물에 관하여 위의 가압류등기가 먼저 마쳐지지 아니한 상태로 1순위 근저당권을 온전하게 취득할 수 있었을 것이므로 피고는 원고가 이 사건 건물에 관하여 실제로 취득한 근저당권의 담보가치 범위 내에서 보증책임을 면하는 것에 그치지 아니하고, 원고의 귀책사유로 먼저 마쳐진 위의 가압류등기로 인하여 취득하지 못한 담보가치 부분에 관하여도 보증책임을 면하는 것이다. 결국 피고는 적어도 원고가 이 사건 건물에 관한 1순위 근저당권을 온전하게 취득하였을 경우 취득할 수 있었던 담보가치 전액에 관하여 보증책임을 면한다고 할 것이다.

라. 이 사건 특약에는 원고에게 담보평가의무를 부과하는 명시적인 문언이 없고 '채권자가 평가한 담보가액'을 담보평가액으로 하도록 정한 부분은 피고의 면책범위를 산정하는 기준을 정한 것에 불과하다고 보이므로 원고가 이 사건 건물에 관한 근저당권을 취득하면서 담보평가를 하여야 할 의무까지 있다고 볼 수 없다. 따라서 원심판결 이유 중 원고가 이 사건 건물에 관한 근저당권을 취득할 당시 이 사건 건물에 대한 담보평가를 하지 아니한 것이 이 사건 각 신용보증서상의 특약위반이라는 취지로 실시한 부분은 적절하지 아니하다.

그러나 원심이 이 사건 건물에 관한 1순위 근저당권의 담보가치 전액에 관하여 피고의 보증책임이 면책된다는 전제 아래 이 사건 각 신용보증서에 첨부된 주택금융신용보증약관 제19조 제1호, 제20조에 따라 신용보증기금이 원고에게 통지한 면책기준상의 담보평가액 산정방식을 적용하여 '당해시설에 대한 소요자금총액'인 6,657,327,000원을 담보평가액으로 보아, 여기에서 소액임대차보증금 합계액 3,328,663,500원을 공제한 금액에 원고의 대출규정에 따른 담보비율 80%를 곱하여 피고의 면책금액을 2,662,930,800원으로 산정한 조치는 그 결론에 있어 정당하다. 거기에 상고이유의 주장과 같은 이 사건 각 신용보증서의 특약 및 주택금융신용보증약관의 해석이나 신용보증책임의 소멸범위에 관한 법리오해, 심리미진 등으로 판결 결과에 영향을 미친 위법이 없다. 마. 이 사건 각 신용보증서의 특약사항에는 '건물에 관한 근저당권 취득과 동시에 목적물의 담보평가액에 해당하는 보증책임이 소멸한다'고 기재되어 있을 뿐이고 그 담보평가액에서 공제하여야 할 선순위채권으로 주택임대차보호법 제8조에 의한 보증금 중 일정액만 기재되어 있다.

그리고 이 사건 각 신용보증서에 첨부된 주택금융신용보증약관이나 신용보증기금이 원고에게 통지한 면책기준에도 이 사건 건물에 관하여 성립한 유치권의 존재를 반영하여 이 사건 건물의 담보평가액을 산정한다는 취지의 명시적인 조항이 없다. 이러한 사정에 비추어 보면 이 사건 건물에 관한 유치권의 존재를 고려하여 이 사건 건물의 담보평가액을 산정하여야 한다고 해석할 수 없다.

또한 앞서 본 것처럼 피고는 원고의 귀책사유로 먼저 마쳐진 가압류등기로 인하여 취득하지 못한 담보가치 부분에 관하여도 보증책임을 면하는 것이므로, 이러한 담보가치 미취득분을 고려하여 이 사건 건물의 담보평가액을 산정하여야 한다고 볼 수도 없다.

이와는 다른 전제에서 원심이 이 사건 건물의 담보평가액 산정을 잘못하였다거나 원고가 경매절차에서 실제로 배당받은 금액을 담보평가액으로 보아야 한다는 취지의 상고이유의 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관조희대

주심대법관이상훈

대법관김창석

대법관박상옥